

Title	世紀轉換期英国における地価課税運動(1)
Author(s)	藤原, 一哉
Citation	經濟論叢 (1991), 147(4-5-6): 134-147
Issue Date	1991-04
URL	<a href="http://dx.doi.org/10.14989/44780">http://dx.doi.org/10.14989/44780</a>
Right	
Type	Departmental Bulletin Paper
Textversion	publisher

# 經濟論叢

第147巻 第4・5・6号

---

社会統計学の「外敵」と「内敵」(1).....	長 屋 政 勝	1
外国人労働者の労働条件.....	久 本 憲 夫	31
マレーシアの石油権益における連邦と州の対立 (1) ...	中 島 健 二	56
地方財政統制手段としての地方交付税 (2) .....	李 昌 均	66
1930年代の朝鮮における都市の構築と生成.....	松 永 達	83
カルドアの市場理論と価格論.....	服 部 茂 幸	104
自由貿易体制下の英国糖業 (1) .....	大 沼 稜	119
世紀転換期英国における地価課税運動 (1) .....	藤 原 一 哉	134
組織における人格の分裂と統合のメカニズム.....	磯 村 和 人	148
生活保護人員経費低下の促進要因としての 行政メカニズム.....	田 中 き よ む	165

学 会 記 事

---

平成3年4・5・6月

京都大学経済学会

## 世紀転換期英国における地価課税運動（1）

藤 原 一 哉

### I は じ め に

1979年以來の保守党政権の公約に基づいて英国では従来の地方税レイツが廃止された。このレイツは賃貸家賃の年価値を課税ベースとして居住者に課せられていた。レイツ改革は幅広く議論されて、結果としては成人以上のすべての人々に一律に課税されるコミュニティー・チャージに取って代わられた。

さて、地方税の中核たる土地税制のあり方については、労働者の住宅問題の深刻化を背景にして19世紀後半から様々な場で議論されてきた。A. R. プレストは1980年代初頭までの約百年間の都市の土地税制を検討した著書において、土地の資本価値を課税ベースとして土地所有者に課税するという地価課税を推奨している<sup>1)</sup>。第二次大戦後の英国でもほとんど論及されず、また論及されても否定的に紹介されてきた<sup>2)</sup> この地価課税の源流を明らかにしてその意義を見

1) A. R. Prest, *The taxation of urban land*, 1981.

2) レイフィールド委員会は、「地方政府の資金調達」(Local Government Finance) と題する報告書を1976年5月に議会に提出している。その本文では地価課税について次のように論じられている。「地価課税 (site value rating) は各々の土地が最も利益の出るように開発され、利用されると仮定した下での市場地代に対する課税であり、長年にわたり論じられてきた。通常それはレイツの代替物というよりもその補完物と考えられている。長期賃貸によって引き起こされる地主に対する制限その他の障害物を克服することが地価課税の主要困難である。それは全国の土地登記が必要となる。また土地の各区画についての許可された開発に関する正確な認識が必要となるが、近年詳細な開発計画が構造計画に取って代わられて、開発の概略的方針と包括的な地方計画を示すのみであるので、そのような認識はますます困難となっている。開発価値が地方当局によって実現されうると仮定するコミュニティー土地法が成立した現在では地価課税は考慮するに値しない。」 *Local Government Finance Report of The Committee of Inquiry Cmnd. 6453* 1976, p. 170.

さらに同報告の付録21では詳しく論じられていて、大要は以下のとおりである。まず序では地方支出の資金調達のために地価課税が適切かつ実現可能であるかどうかを本付録で論じること、地価課税は現行レイツと対照的に土地の潜在的市場価値に対して地主に課すこと、世紀転換期

極めることは、1990年代の我が国の土地住宅問題を考察する上でなにがしかの貢献をなし得るであろう。さらに国民経済上資本蓄積、金融構造、地域経済、生活様式等に大きな影響を相互作用しあう住宅経済・土地経済の視点に新たな知見を加えたい。しかし、本論文はそのための序論的な作業であり、当時の地価課税をめぐる議論を整理するにとどまる。

## II アルフレッド・マーシャルの見解

A. マーシャルは主著『経済学原理』初版を1890年に刊行しており、補足 G で「地方税レイツの帰着と政策提言」と題してこの問題に言及している。さらに、1897年には「地方税に関する王立委員会」の質問に回答している。以上の二つを中心に彼の土地課税論を検討する。

『経済学原理』補足 G において当時の土地住宅問題全般について、「富裕な人々が過密地域から閑静でファッショナブルな郊外へ移住する傾向」や「投機

以来、地価課税はかなり議論され、フィールド調査も行われ、また議会や政府の委員会でも論じられ提案もおこなわれたが、結局は実現されなかったことが指摘されている。

次に、地価課税の根拠として、第一に地方収入の新しい源泉、第二に土地の効率的利用の促進、第三にコミュニティによって作られた未実現の土地価値をコミュニティに返還する手段などが主張されてきたが、1975年の開発土地税とコミュニティ土地法によって状況が変わり、国税レベルで開発価値に課税し、補償も「経常使用」価値に基づくこととされたので、地価に地方税を課すということは適切ではなくなった。また、このような事情以前にその原則に対する強力な反対や実務上のかなりの困難も存在しており、長期的にそれが定着する見込みはないと述べられている。

さらに主な論点として、(i)地価課税が少数の地主に課され、その地主が課税当局の自治体内に居住しているとは限らないし、その税は地代に転嫁される恐れがあり、地方課税と代表との結び付きが弱まり、財政責任を促進することにはならないので、地方税制としては推し難いこと。(ii)地価の評価は土地利用が許可されているという前提の下に行われなければならないが、計画の方針が変わるとその評価も修正されるので、課税ベースの構造が一般的に不確実で変化しやすいと言える。また土地売買の事例が各地域に分散して一貫した評価ができるかが疑問であるので、地価課税は地方税収の堅固なあるいは予想可能な手段とはならない。(iii)税務行政上も、すべての土地取引の公的な記録はかなりの業務量になり、その完成まで何年もかかること、土地利用に関して地主にかなりの制限が加えられているので、潜在的な地価すべてに課税することは不公平であること、地価課税の実施に関する実態調査がもっと必要であることなどが指摘されている。 Ibid., pp. 437-440.

以上の論理展開を受けて、レイフィールド委員会は「開発土地税とコミュニティ土地法は地価課税の根拠を崩した。またそれは地方収入を徴収する手段としては不適切である」(Ibid., p. 440)と結論している。

的建築業者」の存在を認識していた。そして、都市の外延的拡張に対処するための土地建物課税の在り方について次のように論じている。「いまだ農地であり、かなり少ない純地代を稼ぐだけの土地であっても、それが成長しつつある都市の近くにあれば、その土地は価値ある資産である。なぜならその土地の将来の地代はその土地の資本価値を反映し、さらにその土地の所有は貨幣地代以外の満足をもたらすからである。この場合その賃貸価格にレイト課税してもその課税は不十分であり、資本価値を評価していないのではないかという問題が生ずる」<sup>3)</sup>。つまりマーシャルはここで土地の資本価値への課税を提唱している。これが彼の地価課税のエッセンスである。彼は続いてそのような課税のもとでは土地の資本価値を実現するために土地の都市的利用が行われて建築用地に転換され、その賃貸料は低落するので、その土地の「公共的価値」の一部は借地人や借家人にまで恩恵にあずかるとして、市当局の都市計画の重要性を指摘している。さらに当時の地価課税論について、「最近、注目されてきた提案として、レイツを地価 (site values) に課するというものがある。……これは集積をすすめ、有利な地区の総地価を増大させるであろうが、他方支出も増えるので、純地価は非常に低いものとなろう。それゆえ全体として人口が集中するか否かは明言しがたいが、空地でも重課税される郊外においては活発に建築が行われるであろう。」<sup>4)</sup>

このように彼は地価課税が都市的地域の拡張という歴史的趨勢に合致したものであると認識しつつも、無政府的な土地利用を防ぐための公的な都市計画や建築規制の必要性を認め、そのための支出が地価課税による税収からおこなわれるべきであると考えていたのである。

さらに政策に関わって、「地価に関しては都市であろうがなかろうが、すべての土地がその固有の地価を持っていると見なすべきである。……そしてその

3) A. Marshall, *Principles of Economics* 8th ed., 1930, p. 799.

4) *Ibid.*, p. 800.

資本価値に普遍的に課税する,」<sup>5)</sup>として、税の賦課と支出に関して投票権をもっている者にはすべて課税するほうがよいとしている。もちろんその課税は累進税が想定されているが、地方財政自主権と租税民主主義の発揮を考慮した政策提言であると言えよう。

次にマーシャルの地価課税論として検討する対象は、「地方税に関する王立委員会」に対する彼のメモである。この委員会は「地方の諸目的のために徴税が行われている現行制度を調査し、すべての種類の実質的かつ個人的資産がそのような税に平等に貢献しているかどうかを報告し、そしてもしそうでないならば、そうするために法のどこを修正するのが望ましいかを報告すること」を目的として、1898年から1901年までに合計11の報告書が出されている。彼のメモは「国税と地方税の分類と帰着に関するメモ」と題され、1899年に刊行された報告書に収録されている。

委員会は1887年秋に15の質問を専門家に行っている。土地課税に関わる質問は第4以下であり、その内容は、問4「それぞれの税や課税対象の公平を考察する際にどのような検証を行えばよいか」、問5「課税の初歩的あるいは明白な帰着とは区別される真の帰着の問題について」、問6「次の諸税の真の帰着、(a)家屋税、(b)住宅や産業施設に対するレイツ、(c)農地に対するレイツ、(d)不動産取引税、(e)商業利潤税、(f)相続税、」、問7「中央政府によって徴収される課税対象とは区別されるような、地方で徴収される課税対象の規準の枠組みは可能であるか」、問8「中央と地方の支出の種類は分けられるべきか、また地方支出は部分的に中央政府によって負担されるべきか」、問9「地方レイツは地主と占有者との間で分割されるべきかどうか、もしそうであれば、どのような割合で分割すべきか」、問10「地価 (ground values) は地方目的に沿って別々にレイト課税されるべきか、もしそうであれば、どのような原則でレイト課税するのか」、問11「地主によって取得される地代は次の事情によってどのように、またどんな方式で影響を受けるか、(a)従来のレイツの増加、(b)新レイツ

5) Ibid., p. 804.

の賦課、(c)レイットの削減あるいは廃止」問12「占有者がレイットを支払うと、地代から全部あるいは一部を差し引くことができるのか（ちなみに所得税では可能……スケジュールA）問13「レイット課税不動産の地代に対する効果は何か、(a)不動産価値に比例した税の格差、(b)不動産の性格に応じた税の格差」問14「地方目的のための収入増額の方法はあるか、レイット以外でもよい」問15「その他御意見」である<sup>6)</sup>。

マーシャルの回答はおおよそ次の通りであった。（問4に対して）累進課税が公平である。所得が課税システムの最良の基盤であるが、それは多くの欠陥を有する。例えば貯蓄に課税することであるが、これは支出に課税することによって克服される。しかしこれもまた固有の欠陥を有する。

（問5に対して）土地の耕作や建築を阻害するような税は土地からの生産物の消費者や建物使用者に転嫁される傾向があり、もし建物がなんらかの産業に用いられていれば、さらにその産業の生産物の消費者に転嫁される。しかし土地の年価値に対する税は地主には課せられない。土地の年価値は土地の「固有の価値」と呼ばれているが、その価値の大部分は人間活動の結果であるので、それは「公共的価値」と呼ばれるのが正確であろう。個々の地主による労働や支出による価値を「私的価値」とすれば、「公共的価値」への課税は耕作者の耕作意欲や建築者の建築意欲を減退させることはない。土地から引き出される所得、すなわち土地の「公共的価値」から引き出されるそれは地代であって、その額は需給という一般的市場関係によって支配されている。それゆえ地代への課税は地主の行動を変更させない。他方、土地改良から得られる所得への課税は改良意欲を減退させるので、長期的には生産コストを上昇させる。

（問6のaに対して）建物は土地から離れると実際には価値を持たないが、建物を取り除かれた土地は価値を有し、それは資産の「地価」(site value)と呼ばれる。これは土地の「公共的価値」と同義である。ただしこれは地主による改良の価値を除外したものではあるが。

6) J. M. Keynes, ed., *Official Papers by Alfred Marshall*, 1926, pp. 329-330.

(問6のbに対して) 建物価値へのレイツは賃借人に課せられ、それは人口と産業を追い払う効果がある。投機的建築業者へのレイツ課税は大した打撃とはならず、むしろ実際には彼らを富ませている。レイツの均等化、すなわち優良地からレイツを取り除き、劣等地のレイツを引き上げることは地価総額を増大させる。

(問6のcに対して) 農村住民はふつう考えられているほどには負担付きレイツを課せられてはいない。農地への課税のいかなる免除も所有者に対する公共資産の贈り物である。土地はその十全な賃貸価格においてレイツ課税されていても過小評価されやすい。それゆえそれは資本価値にもとづいて課税価値評価が行われるべきである。

(問6のdに対して) 土地と建物の移転に対する重税は自らの義務を借地者によって行えない地主の手元に資産を握っておくという相続法を援助する。

(問6のeに対して) 利潤への課税の帰着は幅広くかつむらなく拡散される。このためにイングランドにおける動産や個人資産から得られる所得は非常に少ない。

(問6のfに対して) ある種の資産に対する特別相続法は法的移転に課せられ、資産価値を減ずる。もしそれが土地の「公共的」価値で評価されるならばそのような税は生産に影響をおよぼさず、またもしそれが農業用建築物で評価されるのであれば、それらは資本投資の特殊形態に対する差別的税であって、生産を減少させ部分的にはコミュニティに帰着するであろう。

(問7と問8に対して) 現在の地方政府の機能に限界を定めることに反対である。地方政府は公共善に関するトラブルに対処する意図と気概をより多く持つようになるであろう。また地方目的に対して中央の税源を配分することに反対である。

(問9, 10, 11, 14, 15に対して) 救貧法と土地課税の歴史を詳細に振り返ると、レイツの負担を土地改良・開発の行動から自然の無料の賜物の一部を私的に利用するために保有するという特権へと移転することが望ましい。土地の



公共的価値あるいは地価部分は地主によって負担され、残りの価値部分は借地者あるいはその顧客によって負担されるであろう。そしてこの結果は地代からすべてのあるいは半分のレイトを差し引くことを借地者に認める法律によって影響を受けない。旧来のレイトに関して言えば、公平は上記の分割によってではなく、公共価値あるいは地価の特別課税評価によって達成されるであろう。地方レイト改革にあたっては中央政府からの援助や統制が増大せず、各地方政府がその地域の責任と権限を持つようにすべきである<sup>7)</sup>。

以上がマーシャルの「地方税に関する王立委員会」に対する回答の概要である。彼の『経済学原理』とあわせて検討してみると、彼は土地の資本価値への課税を主張し、それによって地価下落と未利用地の活用があたりされること、土地の資本価値とは土地の公共的価値のことであること、土地の資本価値への課税は経済的に中立であり、地主によって負担され、残りの価値部分は借地者あるいはその顧客によって負担されること、そしてこれらは地方自治を発展させることなどを主張していた。

### III 1901年地方税に関する王立委員会最終報告における地価課税論

表1の地価課税をめぐる略年表によれば、19世紀後半からの問題提起を受けて本格的に議論されたと思われるものは、前節で言及した1901年の「地方税に関する王立委員会」最終報告と1914年の「地方税に関する専門別委員会」最終報告であろう。そこで本節では前者を、次節では後者を取り上げる<sup>8)</sup>。

7) Ibid., pp. 336-364. マーシャルは1909年にも「地方税に関する省内委員会」の「土地価値は地方目的のために分離して課税されるべきか、またそうであれば、どのような原則に基づいて課税が行われるべきか」という質問におおよそ次のように回答している。「救貧目的のために予備的レイトが農地の公共的価値に課せられるべきである。税率は土地の資本価値1ポンドあたり1ペニーとし、国庫に公的所得として貯える。資本価値が1エーカーあたり300ポンド以上の土地には農地よりも重い救貧レイトを課す。首都圏公園協会などの私的団体の支出やレイトからの都市改良支出は地主に対する富の無償の贈り物である。」Land Taxation, Cd. 4845, 1909, p. 60.

8) 地価課税運動をめぐる政治状況は興味深い。例えば、1891年の全国自由党連合第14回年次大会で全自治都市における「敷地評価課税」を含む綱領が承認された。若松繁信、「イギリス自由主義史研究」第5章、1991年。さらに、地価課税推進の立場でLand and Liberty という雑誌も発行された。

表1 地価課税をめぐる略年表

年	事 項	内 容	地方歳出をどの程度まかなうか	課税ベース	税 率
1885	労働者住宅に関する王立委員会	レイト制度を再編成して空地を住宅地にする	一部		
1886	都市保有地に関する選抜委員会	地代に課税して地主もレイトを負担する			
1892	同上	不同意			
1901	地方税に関する王立委員会最終報告	地価課税に対して多数派は反対、少数派は賛成	(少数派) 全部 (分離報告) 一部	年価値	議会によって定め
1899	同上に対するロンドン県の証言		一部	資本価値	6d. in £
同	国税と地方税に関するメモ	地価課税についてマーシャルらは賛成、キャンナンらは反対			
1901	ロンドン県の地価課税法案		一部	年価値	2s. in £
1902	トレヴェリアン氏の法案		一部	年価値	2s. in £
1903	マクナマラ氏の法案		一部	資本価値	1d. in £
1904 1905	トレヴェリアン・ブルーナー法案		一部	資本価値の3%と定義された年価値	改良地も未改良地も同率
1905	土地価値税(スコットランド)法案		一部	資本価値の4%と定義された年価値	2s. in £
1906	同上に関する選抜委員会		全部	年価値	
1912	地方税省内委員会中間報告	外国での地価課税の詳細			
1914	同上最終報告	議会の土地価値グループは地価課税を強く支持したが、多数派は反対	(少数派) 一部	資本価値	
1914	予算演説	1909-10年財政法を基に地価課税を公約			
1921	マンチェスター法案		一部	資本価値の5%と定義された年価値	
1932	ウエジウッドの法案		全部または一部	資本価値	
1937	マクラーレンの法案			年価値	
1938- 1939	ロンドン県の法案		一部	年価値	2s. in £

出所) Ministry of Housing and Local Government Scottish Home Department, The Rating of Site Values Report of the Committee of Enquiry, 1952, Ch. II より作成

## (1) 多数派報告

第9章「土地価値に対するレイト課税」では以下のように論じられている<sup>9)</sup>。

土地と建物を分離して課税評価せよという提案がされているが、これは支持しがたい。なぜならば、レイト課税法のもとで課税評価される資産の純年価値は土地と建物の価値を含み、たいていの場合は占有者の支払う実際の賃貸料の基礎となっているからである。また土地の分離的課税評価についてはその実行可能性と費用について詳細に検討されるべきである。例えばロンドン県当局のアシスタント評価者であるハーパー氏は「首都圏における土地と建物との分離的評価は実行可能であり、最初のそれは何らかの困難や費用を伴うのは当然としても、二回目以降の課税評価は比較的容易かつ安価にしうる」と考えていた。また下院議員のフレッチャー・モウルトンは土地と建物の分離的課税評価は可能であると考えていた。すなわち「私の経験では評価員は都市の土地それ自体をいつも評価しうるし、その用意もある。さらに多くの場合、彼らはそのように評価することを好んでいる。」

他方、数多くの評価員は土地と建物の分離的課税評価が実際には困難を伴うと考えている。またレイト課税標準に年価値に代えて資本価値を導入することに反対する者もいる。例えば課税評価協会会長のビガーズ氏は、「もし建物が適切な状態にあれば、土地と建物は分離的課税評価されるべきであるが、そうではないならばそれは困難となり、二重評価を招来するので矛盾も生じる。」多数派報告は同様の見解を続けて挙げている。その中で分離的課税評価の困難性の内容として、賃借保有権の地代が比較的大きく、たんなる生の土地の価値のみではなく建物への最初の課税も代表している点が指摘されている。この場合もし自由保有権者が全ての地代を受け取るとすれば賃借のもとに取って置く分は評価されることを好まないであろう。しかし賃借においては後者が評価なのである。さらにバーミンガムの土地担当者であり課税評価員であるマッシュューズ氏は「土地と建物の分離的課税評価は可能であるが実際的ではない。なぜな

9) Royal Commission on Local Taxation, Final Report, 1901, pp. 39-44.

らばそれは土地の最も生産的な利用について調査することが前提となるからであり、このことは際限のない訴訟を引き起こすであろう」と述べている。

さらに多数派報告が地価課税に反対する根拠は税務行政の上で費用がかかりすぎるというものである。ロンドンだけで不動産は59万件存在し、訴訟対策費用を除外しても課税評価費用は4万ポンドを上回り、ロンドンの地価の1ポンドあたり3ペンスとなるとされている。

以上のような証言を踏まえて多数派報告は地価課税の前提となる土地と建物の分離的課税評価が不可能ではないが、そのシステムはかなり不確実であり、複雑かつ高価となり、地主と占有者との間でレイツを分割することに役立たない、地方税制の応能原則と応益原則に照らしても土地にのみ課税することには問題がある、価値の増大している土地と下落している土地との効果的区別が困難であるなどと結論している。

## (2) 少数派報告

少数派報告は正式タイトルを「都市のレイト課税と地価に関する個別報告」と題してバルファー卿ら五名の手に成り、前項で検討した多数派報告第9章「土地価値へのレイト課税」に同意しえない点を以下の順序で主張している<sup>10)</sup>。

### ① 序

地方当局の支出増の大きな部分は都市改良に用いられている。それは地方的性格を持ち、国家からの援助の要求はない。この支出によって不動産所有者と占有者が主に利益を得るので、他の源泉から負担を求める問題は生じない。現行のままでは地価は地方目的のために課税されず、不十分な課税ですむ富の源泉となっている。

### ② 都市的土地保有

都市の課税対象物件は幾人かの者に権利と利害が分配される。すなわち開発されつつある都市的土地において通常採用されている建築システムとしては、

10) Ibid., Separate Report on Urban Rating and Site Values, pp 153-176.

(i)地主が自らの土地に建築するか、地主が建築後に土地を建築者に売却するという自由権保有建築システム、(ii)地主が終身年金と引き換えに自らの土地を売却する地代徴収システム、(iii)自由権保有者が建築リースを譲渡し、80ないし99年の地代をとっておき、期間終了後、土地と建物は地主に返還。住宅は建築施主によってはほとんど占有されず、建築者はそれを売るか貸し、改良された地代をとっておくか売却するというロンドン賃借権保有システムという三つの代表的な建築システムが存在する。第三のシステムに関しては二つの副次的な点がある。それは地代が60年前に固定されたので、それは土地の真実の価値を表さず、不動産に課せられる最初のチャージを形成する年賦金にすぎないし、改良された地代は元来の地代の後に資産に課せられて形成された年賦金であり、実際の土地価値の参考にはならないという点が第一点である。第二点は地代が敷地と建物の両方に関するものであり、地主は賃貸終了後にすべての資産の財産回復権を有し、住宅所有者は土地から区別された住宅の所有者ではなく一時的な所有もしくは賃借にすぎないので、地主 (ground landlord) と住宅所有者 (house owner) というありふれた言い方はまちがいであるという点である。

### ③ 現行レイトの帰着

契約時のレイト負担の問題が重要であり、地主は敷地価値に比例してレイトを真に負担する。予期できないレイトの増加は当分の間、賃借人が負担する。負担の一部は消費財価格の上昇という形態で前方に転嫁される。占有者は公共的改良のためにレイトと地代増とで二度支払う。

### ④ レイトの分割

レイトを地主と占有者との間で分割するという試みはいくつかなされてきたが、そのような計画がたとえ効果的であったとしても地方政府のますます増大する民主主義的な性格と両立しないであろう。

### ⑤ 敷地価値へのレイト課税

ロンドン県当局とフレッチャー・モウルトン氏によって敷地価値を課税ベースとするレイト課税が提唱された。これはわが国の植民地で先例がある。

## ⑥ ロンドン県の計画

その目的は新たな収入を得ることであったが、考え方としては公共資金からのかんりの支出が敷地価値の増大に寄与しているので、その所有者へのなんらかの直接課税によって収入を得るべきであるということが前提されていた。税率は1ポンドあたり6ペンスから始めて新たな支出にあわせて増税する。

## ⑦ フレッチャー・モウルトン氏の計画

現行のレイツを地価に対する地主への課税と建物価値に対する占有者への課税との二重システムによって置き換えることを内容とする。前者のほうをより重課にする。例えば前者が1ポンドにつき8ペンスとすれば後者は同じく6ペンスというように。その根拠は、都市における土地の価値の増大は巨額の地方支出が継続される時にのみ維持されうるので、このような地方支出は土地価値の増加のかんりの部分を地主の所有としていることである。さらに建物価値への課税が住宅を貧しいものにする傾向があるのに対して、土地への課税はそのような効果がない。

## ⑧ 上記二計画に対する批判

第一のコメントは敷地価値の定義に同意するとしても、誰がその所有者であるかを決定することに同意が得られていないということである。次の事例に基づいてこのことを説明する。

1830年	AがBに土地を貸す	15£で
	Bは住宅を建ててCに貸す	75£で
1870年	CはDに又貸す	100£で
1899年	DはEに又貸す	120£で

この場合、敷地価値は60£、建物価値は60£であり、レイト課税評価額は120£となる。この事例を巡って前記のモウルトン氏とハーバー氏は敷地価値の所有者について異なった見解を持っている。それは次のように表示される。

## フレッチャー・モウルトン氏の見解

地価価値がどのように享受されてきたか、享受されているか

年	Aあるいは その代理人	B	C	D	E	総敷地価値
1830	15£	0	0	0	0	15£
1870	15£	25£	0	0	0	40£
1899	15£	45£	0	0	0	60£

## ハーバー氏の見解

年	A	B	C	D	E	総敷地価値
1830	15£	0	0	0	0	15£
1870	15£	0	25£	0	0	40£
1899	15£	0	25£	20£	0	60£

上記二氏の計画は機能しないし公平でもない。というのは、もし資産に関するなんらかの未実現の利得が存在するならば、それはCとDの手元にあるのに、モウルトン氏の提案ではCとDは免除にされるからである。またハーバー氏の計画では土地価値の増加分を受け取るのは賃借人であるのに、敷地価値への課税は地主に対してなされる。

## ⑨ 現行の契約と抵当融資

賃貸人よりも賃借人のほうが賃貸期間中は敷地価値の真の所有者である。賃借人の大多数は12か月以内の契約であり、レイトを直接には収めていない。労働者階級向け住宅供給の困難さは真に難問であるが、提案されている契約の破壊は彼らのニードを援助せず、かえって信頼関係を壊し、建築企業の意欲をそぐだけである。また建築の大部分は借入金によって行われているので、抵当債権者が敷地価値の所有者で納税の義務を負うべきであるか否かがまず問題となる。少数派はモウルトン氏と同様に抵当債権者は納税の義務を負うべきではないと考える。

## ⑩ 敷地価値に対するレイト課税はいったい何を意味するのか

政治的にも感情的にも所有者に直接課税するシステムが望ましい。都市の土

地は未開発の収入源ではないが、「便益をもたらす」地方歳出に関わる負担を担うのに適しているのが都市の敷地価値である。敷地価値は本質的に地方的であり、それへの課税の効果は第一義的には負担の地方的再分配であり、異なった地域や異なった相続財産の間の負担の再分配ではない。

⑭ なぜ敷地価値はレイト課税されるべきであるのか

都市の土地所有者は自らの努力や行為によらない価値の増加、あるいは彼らの統制が及ばない原因による価値の増加を受領してきたし、受領しつつある。また都市の敷地価値は公的当局による改良のための支出による価値の増加という性質も持つ。そのような支出の負担と便益とを異なった地域にわたって関連づけることは非常に困難なのであるが、改良の便益が敷地に帰するので、その価値に比例して必要な課税を行うという説は説得的である。

敷地価値への特別なレイト課税を支持するさらに重要な理由がある。第一は、産業と開発に対する税制の効果に関するものである。現行のレイツは建築を妨げ、住宅を不足させ、低質化させ、高価にする傾向がある。それに対して地価課税にすれば、郊外の建築が増加して都市全体では住宅需要圧力を減らし、建築価値への負担を減ずることによって住宅の質も改善され、労働者向け住宅供給問題を軽減する。

第二は建物は修理や更新を必要として壊れやすいのに比べて敷地は永遠であり価値も増加するという点である。

さらに国家財政に関連して、それは国庫補助金への依存を軽減するし、そのような補助金によって都市の土地価値が増大してきたのであるから地価課税が行われるべきである。(未完)